

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Besigtigelsesdato:                 | 21/12-2015, kl. 10,00 |
| Ejendommen:                        | xx                    |
| Klager:                            | K.xx                  |
| Beskikket bygningskyndig:          | xx                    |
| Ansvarsforsikringsselskab:         | xx                    |
| Tilstede ved skønsmødet:           | xx                    |
| Bilag (herunder relevante tilbud): | xx:<br><br>xx         |
| Datering, navn og underskrift:     | xx                    |

## Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Samtlige forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

1)

- Vinduer er monteret forkert og ekspanderende fugebånd opfylder ikke deres funktion.

2)

- Rust på rørføringen under vasken i badeværelset samt på rør til varmeinstallation under varmtvandsbeholder i bryggers. Rust på gulvafløb i bryggers.

3)

- Carport (Bygning B) - Remende mod nordvest mangler inddækning.

4)

- Bygning C er beskrevet som en overdækket terrasse i stedet for en udestue.

5)

- Huller i vægge på badeværelse.

6)

- Løse mursten i alle 4 hjørner af gavlene.

7)

- Klinker i entre og køkken er ikke monteret korrekt og hæfter ikke ordenligt.

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Klagers påstand:                    | <p>Klager har opdaget problemerne i forbindelse med en ny tilstandsrapport; se bilag 02.</p> <p>Klager har fået tilføjet udestuen til BBR-meddelelsen, idet der ikke var søgt byggetilladelse til udestuen da de overtog huset.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>BS vil gennemgå sine notater.</p> <p>Ad punkt 4)</p> <p>BS oplyser, at bygning C var under renovering da han besigtigede ejendommen. Eventuelle døre var aftaget. Derfor benævnte han bygningen som Overdækket Terrasse.</p>     |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Tørt og ca. 10°C                                                                                                                                                                                                                    |
| Øvrige forhold:                     | Ingen.                                                                                                                                                                                                                              |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                    | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1)<br>- Montering af vinduer. | På nær mod udestuen er samtlige vinduer udskiftet i år 2011 og således før udfærdigelsen af begge tilstandsrapporter. Flere kalfatringsfugebånd er ikke monteret fagligt korrekt.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 1. Konklusion:                | <p>Vinduerne er set indefra placeret som de tidligere vinduer, men da karmtræet er i mindre dimension ses udvendigt mærker efter de tidligere kalfatringsfuger af mørtel, samt at der ikke dækkes for huller blandt andet hvor fuger mellem rulskifte i sålbænke afslutter ind mod ejendommen.</p> <p>Kalfatringsfuger er udvendigt afsluttet med ekspanderende fugebånd..</p>                                                                            |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:      | <p>Der er umiddelbar risiko for vandskader, og forholdet burde BS have været nævnt med følgende:</p> <p>Beskrivelse: De nye vinduer dækker ikke mærkerne efter de tidligere kalfatringsfuger af mørtel.- Kalfatringsfugningen, fugebåndene, giver ikke tætning mellem karmtræ og murværk.</p> <p>Note: De ikke dækkede mærker er ikke en skade. Utætte kalfatringsfugninger medfører risiko for skadelig indtrængning af nedbør.</p> <p>Karakter: K3.</p> |

|                                                    |                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Inkl. moms 10.000               |
| Ad 1. Forbedringer:                                | Der er ingen forbedring.        |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der var ingen forligsdrøftelse. |
| Ad 1. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger.             |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                                                                                                                                              | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad 2)</p> <p>- Rust på rørføringen under vasken i badeværelset samt på rør til varmeinstallation under varmtvandsbeholder i bryggers. Rust på gulvafløb i bryggers.</p> | <p>I) Varmevekslerunit fabrikat Metro er fra år 1991.<br/>Rusten på rørinstallationen forekommer under unitten.</p> <p>II) Gulvafløb, som skønnes at være det oprindelige fra år 1968, under udslagsvasken er af støbejern med overfladerust.</p> <p>III) Rustent rør i væg bag vaskskabet.</p> |
| <p>Ad 2. Konklusion:</p>                                                                                                                                                   | <p>I) Der er tale om overfladerust og p.t. er der ingen utætheder, der kan forklare overfladerusten.</p> <p>II) Der er tale om overfladerust på støbejern.</p> <p>III) Der er tale om et gammelt rør, der ikke er i drift.</p>                                                                  |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                        | <p>I) BS burde have skrevet som følger:</p> <p>Der er tale om overfladerust og det kan ikke afgøres om hvornår forholdet er opstået og der er ikke tale om en skade.</p> <p>Beskrivelse: Overfladerust på rørinstallationer under varmeveksler-unitten.</p> <p>Note: Der er tale kosmetisk forhold.</p> <p>Karakter: K0.</p> <p>II) Forholdet burde ikke have været nævnt.</p> <p>III) Forholdet burde ikke have været nævnt.</p> |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Der er intet at udbedre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 2. Forbedringer:                                | Der er ingen forbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der var ingen forligsdrøftelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 2. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                    |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Ad 3)<br>- Remende mod nordvest mangler inddækning. | Remende ligger under tag og der er således intet problem. |
| Ad 3. Konklusion:                                   | Remende ligger under tag og der er således intet problem. |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:                         | Forholdet skulle ikke være nævnt.                         |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:  | Der er intet at forbedre                                  |
| Ad 3. Forbedringer:                                 | Der er ingen forbedring.                                  |
| Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:                 | Der var ingen forligsdrøftelse.                           |
| Ad 3. Eventuelt:                                    | Ingen bemærkninger.                                       |



## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                      | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 4)<br><br>- Bygning C er beskrevet som en overdækket terrasse i stedet for en udestue. | Bygning C er en udestue.<br><br>BS har noteret i Bemærkninger pkt. 5, at bygning C, overdækket terrasse, ikke er registreret i BBR-meddelelsen. |
| Ad 4. Konklusion:                                                                         | Det skønnes at Bygning C de sidste mange år har været en udestue.<br><br>I dag er udestuen nævnt i BBR-meddelelsen som indbygget udestue.       |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:                                                               | Ingen, idet BS har gjort opmærksom på problemstillingen i punkt 5.                                                                              |
| Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                        | Anmeldelse til kommunen om bibeholdelse af eksisterende udestue.<br><br>Kr. incl. moms 7.000.                                                   |
| Ad 4. Forbedringer:                                                                       | Der er ingen forbedring.                                                                                                                        |
| Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:                                                       | Der var ingen forligsdrøftelse.                                                                                                                 |
| Ad 4. Eventuelt:                                                                          | Ingen bemærkninger.                                                                                                                             |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                               | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 5)<br>- Huller i væggen på badeværelse          | <p>Til højre for højskabet på endevæggen mod trapperummet er der 7 huller og 1 hul til venstre for samme efter tidligere skruer. I den anden ende af rummet befinder brusenichen sig.</p> <p>Til venstre for kombinationsklosettet og mod soveværelset er der en wc-papirholder. Her er der et gammelt skruehul.</p>                          |
| Ad 5. Konklusion:                                  | Skruehullerne i vægfliserne er alle langt fra brusenichen                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 5. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Ingen umiddelbar risiko for vandskader, men forholdet burde BS have været nævnt med følgende:</p> <p>Beskrivelse: Der er flere ikke lukkede gamle skruehuller i vægge.</p> <p>Note: Alle huller befinder sig langt fra brusenichen og der er således ingen umiddelbar risiko for vandskader. Lukning bør dog ske.</p> <p>Karakter: K1.</p> |
| Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Incl. moms kr. 700.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 5. Forbedringer:                                | Der er ingen forbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                     |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
|                                     |                                 |
| Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser: | Der var ingen forligsdrøftelse. |
| Ad 5. Eventuelt                     | Ingen bemærkninger.             |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                              | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 6)<br>- Løse mursten udenfor i gavlen med vendepladsen. | Ydervægge er udført af mursten af tegl og fremstår som blank mur.<br><br>Der er flere løse mursten foroven i gavlene i alle 4 hushjørner. Stenene er umiddelbart under tagets udhæng.                   |
| Ad 6. Konklusion:                                          | Det skønnes at forholdet er uændret siden tilstandsrapporten blev udført.                                                                                                                               |
| Ad 6. Fejl og forsømmelser:                                | BS burde have bemærket forholdet.<br><br>Beskrivelse: Der er flere løse mursten i alle 4 hushjørner.<br><br>Note: Løse mursten bør fastmures, så indtrængning af insekter hindres.<br><br>Karakter: K2. |
| Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:         | Incl. moms kr. 5.000.                                                                                                                                                                                   |
| Ad 6. Forbedringer:                                        | Der er ingen forbedring.                                                                                                                                                                                |
| Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:                        | Der var ingen forligsdrøftelse.                                                                                                                                                                         |
| Ad 6. Eventuelt:                                           | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                     |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                                                         | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 7)<br>Klinker i entre og køkken er ikke monteret korrekt og hæfter ikke ordenligt. | Køkkengulvet og gulv i entre er belagt med ens klinker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 7. Konklusion:                                                                     | <p>Omkring det halve af køkkengulvets klinker mangler vedhæftning. (Hul lyd).</p> <p>I entreen mod indgangsdøren er ca. 3 rækker gulvklinter med manglende vedhæftning. Længere inde på gulvet er der ca. 3 gulvklinter med manglende vedhæftning.</p>                                                                                                                                                                        |
| Ad 7. Fejl og forsømmelser:                                                           | <p>BS burde have bemærket de mange klinker med hul lyd og skrevet følgende:</p> <p>Beskrivelse: 3 rækker gulvklinter umiddelbart indenfor entredøren samt 3 gulvklinter længere inde på gulvet. Ca. 18 stk. i alt samt det halve af køkkengulvet er med manglende vedhæftning.</p> <p>Note: Den manglende vedhæftning vil med tiden forårsage revnede gulvklinter og bør derfor fastlimes og fuges.</p> <p>Karakter: K 2.</p> |
| Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                    | Inkl. moms kr. 12.500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 7. Forbedringer:                                                                   | Der er ingen forbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                     |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser: | Der var ingen forligsdrøftelse. |
| Ad 7. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger.             |

# FOTOS

## J.nr. xx

1) Huller ved kalfatringsfuge.

2) Overfladerust under varmeveksler

2) Støbejernsgulvafløb med overfladerust.

2) Bag kobberrøret ses det gamle uafproppede vandrør.

3) Overdækket remende.

4) Udestue

5) Til højre for højskab i toiletrummet.

5) Hul i væg over toiletpapirrullen.

6) Løse mursten.

7) Klinkegulv i køkken.